jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1985/5/9 6Ob537/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.05.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Resch, Dr. Schobel, Dr. Riedler und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Richard A, Angestellter, 1100 Wien, Franz Koci-Straße 4/7/10, 2.) Maria B, Angestellte, ebendort, beide vertreten durch Dr. Friedrich Pechtold, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Mag. Otto C, Angestellter, 1100 Wien, Rotenhofgasse 21/12, 2.) Irene C, Haushalt, 2184 Hauskirchen, Zaya 216, beide vertreten durch Dr. Alexander Steininger, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 151.000,-- s.A. (Revisionsinteresse S 128.000,-- s.A.), infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 31. Oktober 1984, GZ 41 R 876/84-15, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 16. Juni 1984, GZ 5 C 1697/83-8, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind schuldig, den klagenden Parteien die mit S 7.576,45 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 514,22

Umsatzsteuer und S 1.920,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten sind je zur Hälfte Miteigentümer des Hauses Wien 10., Rotenhofgasse 21. Mit Mietvertrag vom 30. November 1982 mieteten die Kläger die in diesem Haus gelegene Wohnung Nr. 5 und 6 im Ausmaß von zusammen 65 m 2

gegen einen Mietzins von S 16,50 pro Quadratmeter. Einschließlich von Betriebskosten und Umsatzsteuer ergab dies einen Betrag von monatlich S 1.663,--.

Die Kläger begehrten von den Beklagten, ihnen je S 75.500,-- samt Anhang zu bezahlen. Sie brachten vor, sie hätten für die Wohnung an die Beklagten S 159.000,-- Ablöse bezahlt, doch seien nur S 8.000,-- als Gegenwert für die von den Beklagten vorgenommene Verbindung der beiden Wohnungen gerechtfertigt.

Der darüber hinausgehende Betrag von S 151.000,-- stelle eine verbotene Ablöse dar. Im Hause sei die Gaszufuhr gesperrt worden, weshalb nur ein einziges Zimmer beheizbar sei. Aus diesem Grunde sei eine Zinsminderung gerechtfertigt.

Die Beklagten beantragten, das Klagebegehren abzuweisen, und wendeten ein, sie hätten nur S 150.000,-- erhalten, während der Mehrbetrag an die Realitätenvermittlerin bezahlt worden sei. Die Beklagten hätten umfangreiche, im

einzelnen angeführte Arbeiten im Zuge der Zusammenlegung der beiden Wohnungen durchgeführt, dem Vormieter für seine Investitionen S 15.000,--

bezahlt und den Klägern auch Möbel im Wert von S 44.000,-- und S 39.500,--

überlassen, weshalb der bezahlte Betrag angemessen gewesen sei. Die Beklagten wendeten ferner compensando eine Gegenforderung in der Höhe von S 3.489,-- mit der Begründung ein, die Kläger hätten durch drei Monate an Stelle des Mietzinses monatlich nur einen Pauschalbetrag von S 500,-- bezahlt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte folgenden wesentlichen Sachverhalt fest:

Die Beklagten legten in ihrem Haus Substandardwohnungen zusammen, wobei sie durch Aufziehen einer neuen Wand und Einbeziehung des vormaligen Gang-WCs in den nunmehrigen Wohnbereich und Errichtung einer neuen Eingangstür eine Standardwohnung schafften. Diese neu geschaffene Wohnung sollte zunächst nicht vermietet, sondern von der Zweitbeklagten bezogen werden. Bevor jedoch die Wohnung noch endgültig fertiggestellt war, entschlossen sich die Beklagten zur Vermietung. Vor Abschluß des Mietvertrages erlegten die Kläger einen Betrag von S 159.000,-- beim Vermittlungsbüro, wo sie auch eine Provision im Betrage von S 6.024,-- für die Vermittlung bezahlten. Die Ablöse wurde vom Vermittlungsbüro als Investitionsablöse bezeichnet und niemals in Einzelbeträge aufgeschlüsselt. Von der Ablöse erhielten die Beklagten S 150.000,--. Sie hatten mit dem Vermittlungsbüro vereinbart, daß dieses einen etwas höheren Betrag fordern dürfe und der S 150.000,-- übersteigende Betrag dem Vermittlungsbüro für seine Bemühungen verbleibe. Die Zweitbeklagte, welche die Arbeiten an der Wohnung sowie die Ablösebeträge an den Vormieter und den Kaufpreis der Möbel finanziert hatte, erhielt den gesamten Betrag von S 150.000,--. Der Erstbeklagte behielt sich von diesem Betrag nichts. Der Geldbetrag selbst stammte aus dem Vermögen des Horst und der Maria B. Die Kläger hatten gegen die Ablöse nichts einzuwenden, sie wußten, daß Ablösezahlungen üblich sind. über die gesetzliche Lage hatten sie sich nicht informiert. In der Wohnung befanden sich Möbel. Die Kläger erklärten sofort bei der Besichtigung, daß sie an den Möbeln nicht interessiert seien, und stellten den Beklagten frei, die Möbel zu entfernen, wobei sie dann trotzdem die gesamte Ablöse bezahlen wollten, ansonsten würden sie die Möbel zersägen.

Die Möbel wurden von den Beklagten nicht entfernt. Sie 'gingen in das Eigentum der Kläger über', wurden von diesen jedoch aus der Wohnung entfernt. Die Beklagten lösten Investitionen des Vormieters mit einem Betrag von S 15.000,--

ab. Bis auf einen Ölofen im Wert von S 2.000,-- verblieben diese Investitionen in der Wohnung. Es handelte sich um einen funktionierenden Durchlauferhitzer, eine Abwasch, ein Handwaschbecken, einen Gasofen und eine funktionierende Dusche sowie einige Küchenkästchen. Die Dusche war in der Küche angebracht und hatte keine räumliche Trennung zur Küche. Sie bestand lediglich aus einer Duschtasse, die in der Küche eingebaut war, einem Gestänge, an dem man einen Vorhang anbringen konnte, sowie zwei an der Wand befindlichen Eternit-Platten.

Dusche, Gasofen und Durchlauferhitzer wurden von den Klägern nicht benutzt.

Bei Vertragsabschluß war auch noch ein Ölofen vorhanden. Mit Einverständnis der Kläger wurde dieser Ölofen 'vom Beklagten' an eine dritte Person weitergegeben, da die Kläger erklärt hatten, den Ölofen nicht zu benützen, da sie eine Gas-Zentral-Heizung installieren wollten. Weiters waren von der kürzlich verstorbenen Vormieterin alte Möbel vorhanden. Die einzige Verwandte der Verstorbenen ließ die Gegenstände, die einen Wert von ca. S 3.000,-- hatten, in der Wohnung zurück und erklärte dem Hausherrn, daß er mit ihnen machen könne, was er wolle. Die Erstbeklagte hatte ferner von Silvia H*** Möbel um S 44.000,-- gekauft und in die beiden Wohnungen gestellt. Die Möbel hatten einen Wert von maximal S 10.000,--. Zur Zusammenlegung der Wohnungen war eine Mauer errichtet worden, so daß ein Gangteil in den Wohnverband einbezogen wurde. Dazu mußte in die Mauer eine Türe eingebaut werden. Die alte Düre wurde zugemauert und eine neue Öffnung geschaffen. Bei Abschluß des Mietvertrages war die neue Düre noch nicht vorhanden. An der neu aufgezogenen Wand war ein Teil an der Innenseite nicht verputzt. Die Parteien einigten sich bei Vertragsabschluß, daß die Verputzarbeiten durch die Kläger durchgeführt würden. Die Beklagten führten ferner Streicharbeiten an fünf Fenstern und einer Türe durch, malten die vier Räume von zusammen 60 bis 65 m 2 Fläche aus und verlegten auf den Fußböden Spanplatten und Filzfliesen.

Im Mietvertrag war vereinbart, daß die Mieter sämtliche Veränderungen am Mietobjekt auf eigene Kosten durchzuführen haben und sie berechtigt wären, nach ihrem Ausziehen Ersatz zu verlangen. Die Beklagten erklärten sich einverstanden, daß die Mieter einen Durchbruch zwischen den beiden Zimmern machten und eine Zentralheizung

einbauten. Im Zuge dieser Arbeiten stellte sich heraus, daß die Gassteigleitung durch das in den Wohnverband einbezogene Gangstück lief. Der Installateur erklärte den Klägern, daß dies nicht erlaubt sei und die Gangsteigleitung verlegt werden müsse. Im Zuge des Einbaues der Zentralheizung erhielten die Beklagten verschiedene Aufträge vom Gaswerk und es wurde zunächst die Gaszufuhr in die Wohnung der Kläger abgepfropft und dann das gesamte Gas im Haus abgesperrt. Die Wohnung der Kläger ist daher nicht mit Gas versorgt. Die Kläger sind auf eine Gaszentralheizung eingestellt, haben eine Warmwasser-Aufbereitungsanlage, die mit Gas betrieben werden soll und auch der Herd sollte mit Gas betrieben werden. Diese Geräte sind nicht benutzbar, weil im November das Gas abgesperrt wurde. Die Kläger bezahlten daher seit November 1983 zunächst keinen Mietzins und dann monatlich nur mehr S 500,--. 'Die Benutzbarkeit der Wohnung ist eingeschränkt, es kann nur ein Zimmer benutzt werden, das provisorisch mit Strom beheizt wird. Die anderen Räumlichkeiten waren nicht beheizbar.' Rechtlich vertrat das Erstgericht die Auffassung, zufolge Standardanhebung gemäß § 16 Abs 1 Z 6 MRG seitens des Vermieters durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen sei die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zulässig.

Dieser rechtfertige neben dem laufenden Mietzins auch einen einmaligen Betrag unter dem Titel Investitionsablöse. Daher bestehe kein Rückforderungsanspruch.

Die Erstbeklagte sei überdies passiv nicht legitimiert, weil der gesamte Betrag der Zweitbeklagten zugekommen sei.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger teilweise Folge, sprach aus, daß die Klagsforderung mit S 128.000,-- zu Recht, die eingewendete Gegenforderung im Betrag von S 3.489,-- nicht zu Recht besteht und die Beklagten schuldig sind, den Klägern je einen Betrag von S 64.000,-- s.A. zu bezahlen. Das Mehrbegehren von S 23.000,-- wies das Berufungsgericht ab. Es sprach ferner aus, daß die Revision zulässig ist. Das Berufungsgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und vertrat die Rechtsansicht, es sei durch die Zusammenlegung der beiden Wohnungen nur eine Wohnung der Kategorie C geschaffen worden, da keine dem Standard vom Jahre 1982 entsprechende Badegelegenheit vorhanden gewesen sei. Die Wohnung habe sich jedoch nicht in ordnungsgemäßem Zustand befunden, weil die Düre und ein Teil des Wandverputzes gefehlt hätten. Es sei daher nur ein Teil der Bedingungen für die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses erfüllt. Die bezahlte Ablöse, wozu auch der vereinbarungsgemäß dem Realitätenbüro verbliebene Betrag zähle, sei daher mit Ausnahme der gleichwertigen Gegenleistungen von S 13.000,-

- (Ablöse der Investitionen des Vormieters) und S 10.000,-- (Wert der übernommenen Möbel) rückforderbar. Es komme auch nicht darauf an, wie der Ablösebetrag intern zwischen den Beklagten aufgeteilt worden sei. Die eingewendete Gegenforderung sei nicht gerechtfertigt, weil in den Monaten November 1983 bis Jänner 1984 nur ein Raum der Wohnung beheizbar gewesen sei. Für die Wohnung sei ein Kategoriezins von S 715,-- zulässig gewesen. Der von den Klägern bei der mit Ausnahme eines Wohnraumes gegebenen Unbrauchbarkeit der Wohnung bezahlte Zins von S 500,-- liege jedenfalls über dem Betrag, den die Kläger auf Grund der ihnen gemäß § 1096 ABGB zugestandenen Zinsminderung zu bezahlen gehabt hätten.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Beklagten mit dem Antrag, das Urteil des Erstgerichtes wiederherzustellen. Die Kläger beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Vorauszuschicken ist, daß im vorliegenden Fall die Revision mit Rücksicht auf den Streitwert nur aus dem Grunde des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zulässig ist.

Soweit daher die Beklagten als Revisionsgrund auch Aktenwidrigkeit geltend machen, könnte eine solche für sich allein - zumindest, wenn es sich (wie hier) um eine im Beweisbereich handelt - nicht das Gewicht einer erheblichen Rechtsfrage des Verfahrensrechtes haben, weil dieser Revisionsgrund zum Tatsachenbereich gehört (Petrasch,

Das neue Revisions-(Rekurs-)Recht, ÖJZ 1983, 178; Fasching, Zivilprozeßrecht Rdz 1933).

Auch die Rechtsrüge ist nicht begründet.

Gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG sind u.a. Vereinbarungen ungültig und verboten, wonach der neue Mieter ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter etwas zu leisten hat. Gleiches gilt gemäß § 27 Abs 1 Z 5 MRG für Vereinbarungen, wonach der Vermieter sich oder einem anderen gegen die guten Sitten Leistungen versprechen läßt,

die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen. Durch das Mietrechtsgesetz wurde gegenüber den früher geltenden Bestimmungen des Mietrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 281/1967, die Möglichkeit der freien Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses stark eingeschränkt. Eine solche Vereinbarung ist nur mehr denkbar, wenn § 16 MRG weder unmittelbar noch mittelbar anzuwenden und die Zinsbildung auch nicht durch andere zwingende Normen beschränkt ist. Im Anwendungsbereich des § 16 MRG sind Einmalzahlungen selbst dann dem § 27 Abs 1 Z 1 oder 5 MRG zu unterstellen, wenn der laufende zulässige Mietzins nicht ausgeschöpft wurde, außer sie wurden von den Vertragsteilen von vornherein bestimmten Zeiten zugeordnet, wenn also eine echte Mietzinsvorauszahlung vorliegt (Würth in Rummel ABGB Rdz 4 zu § 27 MRG;

Würth-Zingher, MRG, Anm. 1 und 2 zu § 27; ImmZ 1985, 48;6 Ob 502/85). Aus diesem Grunde ist es für die Rückforderung der gezahlten Ablöse auch ohne Bedeutung, ob zufolge Standardanhebung durch Zusammenlegung der beiden Wohnungen die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 MRG zulässig war. Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Revision braucht daher nicht eingegangen zu werden. Auch in einem solchen Fall darf sich der Vermieter nur die dem Vormieter gemäß § 10 MRG abgelösten Investitionen abgelten lassen, nicht aber auch die Abgeltung seiner eigenen Investitionen begehren, die ja bereits durch den Mietzins abgegolten werden (Würth aaO, Rdz 4 und 5 zu § 27 MRG). Bei den von den Beklagten dem Vormieter ersetzten Aufwendungen handelt es sich zwar - abgesehen von den von den Vorinstanzen nicht gesondert bewerteten Küchenkästchen - um solche im Sinne des § 10 Abs 3 MRG. Von diesen wurde jedoch der Ölofen im Wert von S 2.000,-

- von den Beklagten im Einvernehmen mit den Klägern an eine dritte Person weitergegeben, so daß diese Investition den Klägern nicht zugutegekommen ist, mag der Ofen auch bei Vertragsabschluß noch vorhanden gewesen sein. Die Beklagten durften daher den Klägern aus dem Titel des dem Vormieter geleisteten Aufwandersatzes nur S 13.000,-- in Rechnung stellen.

Was die Möbel anlangt, so könnte darauf ein Betrag angerechnet werden, wenn diese im Einvernehmen zwischen den Parteien von den Klägern übernommen worden wären. Das war jedoch entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes nach den getroffenen Feststellungen nicht der Fall. Denn die Kläger erklärten sofort nach der Besichtigung der Wohnung, daß sie an den Möbeln nicht interessiert seien, und stellten es den Beklagten frei, die Möbel zu entfernen, ansonsten sie dieselben zersägen würden. Wenn die Beklagten die Möbel daraufhin nicht entfernten, kann daraus allein noch nicht abgeleitet werden, daß die Kläger, welche ausdrücklich erklärten, sie würden auch bei Entfernung der Möbel die völle Ablöse bezahlen, diese Möbel von den Beklagten entgeltlich erworben hätten und sich deren objektiven Wert auf die bezahlte Ablöse anrechnen lassen müßten. Bei der 'Feststellung' des Erstgerichtes, die Kläger seien Eigentümer der Möbel geworden, handelt es sich in Wahrheit um eine rechtliche Beurteilung, die jedoch im festgestellten Sachverhalt keine Grundlage hat. Es kommt daher nicht darauf an, welchen Wert diese Möbel tatsächlich hatten, und es ist auch bedeutungslos, daß das Berufungsgericht im Rahmen seiner rechtlichen Beurteilung übersehen hat, daß vom Erstgericht gemäß § 273 ZPO der Wert der von einer verstorbenen Vormieterin stammenden Möbel mit S 3.000,-- und jener der von Silvia E stammenden mit S 10.000,--

angenommen wurde, während das Berufungsgericht nur von einem Möbelwert von S 10.000,-- ausgegangen ist.

Was aber die eingewendete Gegenforderung anlangt, so steht fest, daß die Gaszufuhr vom Gaswerk deshalb unterbrochen wurde, weil sich im Zuge der Arbeiten zum Einbau einer Zentralheizung herausstellte, daß die Gassteigleitung durch das von den Beklagten im Zuge der Zusammenlegung der beiden Wohnungen in den Wohnverband einbezogene Stück des ehemaligen Stiegenhauses lief. Der Einbau der Zentralheizung war daher nicht der Grund für die Sperre der Gaszufuhr, sondern nur der Anlaß für die Entdeckung des von den Beklagten geschaffenen vorschriftswidrigen Verlaufes der Gasleitung. Eine Mietzinsminderung gemäß § 1098 ABGB war daher aus diesem Grunde zulässig.

Soweit die Beklagten die vom Berufungsgericht als angemessen erachtete Zinsminderung bekämpfen, handelt es sich um keine über den Einzelfall hinausgehende Rechtsfrage des materiellen oder Verfahrensrechtes, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt.

Soweit die Beklagten die aktive Klagslegitimation der Kläger bezweifeln, weil das Geld von den Eltern der Zweitklägerin stammte, genügt es darauf zu verweisen, daß nach den Feststellungen die Kläger den Betrag erlegt haben. Sie sind daher als die Mieter der Wohnung auch aktiv klagslegitimiert. Daß ihnen der Betrag von den Eltern der Zweitklägerin zur Verfügung gestellt wurde, ist bedeutungslos.

Aber auch die passive Klagslegitimation der Beklagten wurde mit Recht angenommen. Da es sich beim Anspruch nach § 27 Abs 3 MRG ebenso wie bei jenem nach § 17 Abs 2 MG nicht um einen Schadenersatzanspruch, sondern um einen besonderen, im Gesetz geregelten Kondiktionsanspruch handelt, haften die Beklagten grundsätzlich nur für den Betrag, der ihnen zugekommen ist (MietSlg 3894, 19.261 u.a., zuletzt 6 Ob 502/85). Im Zweifel haften aber mehrere passiv Legitimierte nach Anteilen (Würth a.a.O., Rdz 9 zu § 27 MRG).

Da feststeht, daß die Beklagten die Ablöse zugezählt erhielten und sie je zur Hälfte Eigentümer des Bestandobjektes sind, haften sie jeder für den halben Betrag, unabhängig davon, in welcher Weise sie den erhaltenen Betrag intern aufgeteilt haben.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E05632

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0060OB00537.85.0509.000

Dokumentnummer

JJT_19850509_OGH0002_0060OB00537_8500000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at